

Bản án số: 235/2022/DS-ST

Ngày: 28/7/2022

V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Văn Cành.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nghiêm Thị Xuân Huê.

2. Bà Trịnh Thị Phương Châm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Sơn Hà, Thư ký Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Mai Đức Hùng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 138/2021/TLST-DS ngày 02 tháng 4 năm 2021 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3019/2022/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 6 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 4152/2022/QĐST-DS ngày 08 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Số 47/108D Đường T, Phường T, Quận B, Tp Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Diệp Minh H. Là đại diện theo ủy quyền. (Hợp đồng ủy quyền ngày 12/3/2021 số công chứng 000281, lập tại Văn phòng Công chứng N và Giấy ủy quyền ngày 29/10/2021) (Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Số 61 Đường Đ, Phường MH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;

Bị đơn: Ông Phan Quốc HY, sinh năm 1993 (vắng mặt).

Địa chỉ: C8.4 Chung cư P, tổ 91, Ấp B, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 12/3/2021 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/5/2021 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy D, có ông Diệp Minh H là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thùy D (gọi tắt là nguyên đơn) là chủ sở hữu căn nhà số 214/B17 NT, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 220247, sổ vào sổ cấp GCN: CS012xx do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/12/2016, đăng ký thay đổi ngày 06/07/2017 và ngày 16/11/2020). Vào ngày 07/01/2020, nguyên đơn có ký kết “Hợp đồng thuê nhà ở - kinh doanh” (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng”) với ông Phan Quốc HY (gọi tắt là bị đơn). Mục đích thuê nhà là dùng để ở và kinh doanh, giá tiền thuê mỗi tháng là 15.000.000 đồng (02 năm đầu). Phương thức thanh toán là tiền mặt hoặc chuyển khoản vào ngày 18 hàng tháng. Thời hạn giao nhận nhà tính từ ngày 18/01/2021 thời hạn thuê là 05 (năm) năm bắt đầu từ ngày 07/01/2021 đến hết ngày 07/01/2026.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, tháng đầu tiên bị đơn đã thanh toán đầy đủ. Tuy nhiên, đến ngày 21/02/2021, vì đã trễ hạn thanh toán tiền thuê nhà nên bà D đã gặp ông HY để thu tiền thuê nhà tháng thứ hai (tính từ ngày 18/02/2021 đến ngày 18/03/2021) là 15 triệu đồng nhưng ông HY không thực hiện nghĩa vụ của mình. Mặc dù sau đó bà D đã nhiều lần nhắc nhở nhưng ông HY vẫn cố tình không thực hiện. Tính đến nay là ngày 21/05/2021 (kể từ ngày phải trả tiền thuê nhà 18/02/2021) ông HY đã quá hạn thanh toán tiền thuê nhà của 04 tháng liên tiếp là tháng thứ hai (tính từ ngày 18/02/2021 đến ngày 18/3/2021), tháng thứ ba (tính từ ngày 18/3/2021 đến ngày 18/4/2021), tháng thứ tư (tính từ ngày 18/4/2021 đến ngày 18/05/2021) và tháng thứ năm (tính từ ngày 18/5/2021 đến ngày 18/6/2021) là hơn 90 ngày. Căn cứ điểm a Điều 4.2 của Hợp đồng quy định quyền của bên cho thuê thì ông HY đã vi phạm.

Căn cứ điểm b Điều 5.1 của Hợp đồng quy định nghĩa vụ của bên thuê, ông HY đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà theo Hợp đồng thuê nhà hai bên đã ký. Vì vậy, bà D có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà, yêu cầu ông HY phải trả lại căn nhà thuê tại địa chỉ số 214/B17 NT, phường N, Quận M, Tp Hồ Chí Minh. Hành vi không thanh toán tiền thuê nhà của ông HY đã vi phạm nghiêm trọng điều khoản thanh toán tiền thuê nhà theo Hợp đồng hai bên đã ký kết, đồng thời xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà D được pháp luật bảo vệ. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Chấm dứt “Hợp đồng thuê nhà ở - kinh doanh” ngày 07/01/2020 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thùy D và ông Phan Quốc HY.

- Buộc ông HY trả cho bà D tiền thuê nhà trong 08 tháng (tính từ ngày 18/02/2021 đến ngày 18/10/2021) là 120.000.000 (Một trăm hai mươi triệu) đồng. Tuy nhiên, sau khi đã trừ đi 02 tháng tiền cọc thì số tiền bà yêu cầu ông HY phải trả cho bà là 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng).

Tại bản trình bày ý kiến đề ngày 01/6/2021 (Tòa án nhân dân Quận 1 nhận qua đường bưu điện ngày 04/6/2021) bị đơn ông Phan Quốc HY trình bày:

Ngày 07/01/2021, ông và bà Nguyễn Thị Thùy D có ký thuê căn nhà ở, kinh doanh tại địa chỉ 214/B17 NT, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông có đầu tư tiền để sửa chữa lại căn nhà, đến ngày 12/01/2021 ông và gia đình có chuyển về căn nhà thuê để ở. Ngày 14/01/2021, tại căn nhà thuê ở xảy ra sự việc bị nhóm đối tượng lạ mặt tạt sơn vào nhà, liên tiếp vào ngày

22/01/2022 (có máy ghi hình lại). Sau đó, ông đã trình báo sự việc đến công an để làm rõ vụ việc, và có báo cho bà D biết sự việc, bà D thừa nhận việc căn nhà bị tạt sơn do nguyên nhân bên phía bà D. Mặc dù, ông đã nhiều lần liên hệ, yêu cầu bà D đến căn nhà cho thuê để xem xét và giải quyết, nhưng bà D không đến. Tuy nhiên, bà D lại cho một số người lạ đến để giải quyết sự việc, nhưng ông nhận thấy đây là việc giữa ông và bà D cần làm rõ sự việc, nên ông đã không làm việc với những người được bà D cử đến.

Ngày 11/3/2021, ông có nhắn tin cho bà D với nội dung: “mời chị D đến nhà ông vào ngày 15/3/2021 để nhận tiền, ông thanh toán tiền thuê nhà cho bà D”, nhưng bà D đã không đến và cũng không phản hồi lại. Ông và gia đình khi đi thuê nhà có ký hợp đồng thuê nhà với bà D và đã trả trước cho bà D số tiền là 45.000.000 đồng, tương đương với hai tháng tiền cọc và một tháng tiền thuê nhà.

Việc bị nhóm đối tượng lạ mặt tạt sơn đã làm ảnh hưởng rất lớn đến tâm lý của ông và gia đình và cả công việc làm ăn, uy tín của ông với xã hội. Do đó, ông yêu cầu bà D phải bồi thường cho ông và gia đình phần thiệt hại về vật chất và tinh thần do sự việc bị tạt sơn (nguyên nhân gián tiếp gây ra sự việc).

Tòa án đã tiến hành triệu tập, niêm yết thông báo cung cấp chứng cứ và về việc có hay không phản tố đối với ông HY, nhưng ông HY không phản hồi.

Vụ án không tiến hành hòa giải được do bị đơn là ông Phan Quốc HY đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt.

Tại phiên Tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Diệp Minh H có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Tại đơn, ông H trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu theo đơn khởi kiện, buộc ông HY trả cho bà D tiền thuê nhà trong 08 tháng (tính từ ngày 18/02/2021 đến ngày 18/10/2021) là 120.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi đã trừ đi 02 tháng tiền cọc thì số tiền bà yêu cầu ông HY phải trả cho bà là 90.000.000 đồng.

Bị đơn – Ông Phan Quốc HY đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa.

Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo đúng trình tự thủ tục quy định tại các Điều 237, 239, 250, 260 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc chấp hành pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 71 và Điều 86 của Bộ luật tố

tụng dân sự năm 2015. Bị đơn đã được triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ Điều 132 Luật Nhà ở 2014; Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề xuất: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bà Nguyễn Thị Thùy D có đơn khởi kiện ông Phan Quốc HY tranh chấp hợp đồng thuê nhà là bất động sản tọa lạc tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Bị đơn – Ông Phan Quốc HY đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt tại phiên tòa; đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Do đó, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt tất cả các đương sự như quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ở - kinh doanh ngày 07/01/2021 đã ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thùy D và ông Phan Quốc HY, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.2] Căn nhà số 214/B17 NT, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Thùy D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 220247, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 012xx do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/12/2016 cho ông Nguyễn Trọng Tiến Hó và bà Nguyễn Thị Huệ, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thùy D ngày 16/11/2020.

[2.3] Ngày 07/01/2021, bà Nguyễn Thị Thùy D và ông Phan Quốc HY ký hợp đồng thuê nhà ở - kinh doanh đối với căn nhà số 214/B17 NT, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh; Giá cho thuê nhà ở: 15.000.000 đồng/tháng (02 năm đầu); Phương thức thanh toán: Tiền mặt hoặc chuyển khoản, trả vào ngày 01 hàng tháng; Thời hạn thuê nhà: 05 năm kể từ ngày 07/01/2021; Thời điểm giao nhận nhà: 18/01/2021.

[2.4] Theo quy định tại Điều 472, 473, 474 Bộ luật dân sự 2015 và điểm d khoản 1 Điều 10 Luật nhà ở thì việc cho thuê nhà ở là quyền của chủ sở hữu nhà ở và được xác lập trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận; bà Nguyễn Thị Thùy D là chủ sở hữu căn nhà số 214/B17 NT, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh nên có quyền quyết định đối với việc cho thuê căn nhà này. Hội đồng xét xử xét, hợp đồng thuê nhà giữa hai bên có hiệu lực pháp luật.

[2.5] Xét, tại bản trình bày ý kiến ngày 01/6/2021 của ông Phan Quốc HY, ông xác nhận có nhận nhà ngày 12/01/2021; tại căn nhà thuê ở xảy ra sự việc bị nhóm đối tượng lạ mặt tạt sơn vào nhà, liên tiếp vào ngày 22/01/2022 (có máy ghi hình lại). Ông đã nhiều lần liên hệ bà D để giải quyết nhưng không gặp được. Ngày 11/3/2021, ông có liên hệ bà D để trả tiền thuê nhà, tuy nhiên sau đó bà D không phản hồi. Nhận thấy, bị đơn vắng mặt không lý do, vì vậy những ý kiến này không phải là chứng cứ chứng minh nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ông HY không thanh toán tiền thuê nhà là vi phạm thỏa thuận tại mục 5.1 nghĩa vụ của bên B, thuộc Điều 5 Nghĩa vụ và quyền của bên B trong Hợp đồng thuê nhà ở - kinh doanh ký ngày 07/01/2021.

[2.6] Quá trình thực hiện hợp đồng thuê nhà ở- kinh doanh, từ 11/3/2021 đến thời điểm khởi kiện, ông HY đã liên tiếp vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà. Xét, mặc dù không gặp trực tiếp bà D trả tiền thuê nhà, ông HY vẫn có thể chọn phương thanh toán khác được các bên thỏa thuận tại mục 2.3 phương thức thanh toán thuộc Điều 2 của Hợp đồng thuê nhà ở - kinh doanh ký ngày 07/01/2021. Do ông HY đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà liên tiếp hai tháng, mặc dù bà D đã nhiều lần liên hệ trả tiền thuê nhà nhưng không được giải quyết, nên nguyên đơn có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà là phù hợp với quy định tại mục (i), mục c của khoản 4.2 trong Hợp đồng thuê nhà ở - kinh doanh;

Ngoài ra, tại đơn trình bày ngày 15/12/2021, nguyên đơn xác nhận, ông HY đã đồng ý bàn giao nhà ngày 26/10/2021. Do đó, yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ở - kinh doanh ngày 07/01/2021 giữa bà Nguyễn Thị Thùy D và ông Phan Quốc HY là có cơ sở chấp nhận phù hợp với quy định tại Điều 132 Luật nhà ở năm 2014.

[3] Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thùy D yêu cầu ông HY hoàn trả tiền thuê nhà trong 08 tháng (tính từ ngày 18/02/2021 đến ngày 18/10/2021) là 120.000.000 đồng; sau khi đã trừ đi 02 tháng tiền cọc thì số tiền bà yêu cầu ông HY phải trả cho bà là 90.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Tại mục 3.2 Điều 3 của Hợp đồng thuê nhà ở - kinh doanh ngày 07/01/2021 các bên thỏa thuận thời điểm giao nhận nhà ở là ngày 18/01/2021. Tuy nhiên, tại bản khai ông HY xác nhận ông và gia đình đến ở tại căn nhà thuê vào ngày 12/01/2021. Do ông Phan Quốc HY vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà liên tiếp, bà D đã nhiều lần liên hệ để yêu cầu trả tiền thuê và giải quyết trả nhà trường hợp không có nhu cầu tiếp tục thuê nhà. Đến ngày 26/10/2021, ông Phan Quốc HY đã đồng ý bàn giao nhà, tuy nhiên chưa trả tiền thuê nhà theo thỏa thuận tại Hợp đồng thuê nhà ở - kinh doanh ngày 07/01/2021. Nên nguyên đơn yêu cầu ông HY thanh toán tiền thuê nhà 08 tháng tính từ ngày 18/2/2021 đến 18/10/2021 là có cơ sở chấp nhận phù hợp với định tại Điều 481 Bộ luật dân sự 2015.

[3.2] Tuy nhiên, ngày 07/01/2021 ông HY đã chuyển tiền cọc thuê nhà 02 tháng và 01 tháng tiền thuê nhà cho bà D tổng số tiền là 45.000.000 đồng. Do ông HY còn nợ 08 tháng tiền thuê nhà, sau khi khấu trừ 02 tháng tiền cọc là

30.000.000 đồng, nên ông HY còn phải trả cho bà D số tiền là 90.000.000 đồng. Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà D về yêu cầu buộc ông HY trả tiền thuê nhà còn nợ (sau khi khấu trừ tiền cọc) là 90.000.000 đồng.

[4] Đối với án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tranh chấp về dân sự không có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn chấm dứt hợp đồng thuê nhà là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch đối với yêu cầu đòi tiền thuê nhà còn nợ số tiền 90.000.000 đồng là 4.500.000 đồng.

Tổng cộng, ông Phan Quốc HY phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.800.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Thùy D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận. Bà D được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp.

[5] Về kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và Khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 95, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 244, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 472, 473, 474, 481 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm d khoản 1 Điều 10 và Điều 132 Luật nhà ở năm 2014; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Luật Thi hành án dân sự năm 2014.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ở - kinh doanh ngày 07/01/2021 giữa bà Nguyễn Thị Thùy D và ông Phan Quốc HY kể từ ngày 18/10/2021.

- Ông Phan Quốc HY có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Thùy D số tiền thuê nhà còn nợ theo Hợp đồng thuê nhà ở - kinh doanh ngày 07/01/2021 là 90.000.000 (chín mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí: Ông Phan Quốc HY phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.800.000 đồng;

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Thùy D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 375.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0030611 ngày 01/4/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Tp Hồ Chí Minh.

3. Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án NDTP HCM;
- VKSND Q1, TP.HCM
- Chi cục THADS Q1, TP.HCM;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phan Văn Cành